



26 июня 2018г.

Юлия Гапон gapon@region.ru
Александр Ермак aermak@region.ru

СЭТЛ ГРУПП: ПОВЫШЕНИЕ РЕЙТИНГА РАСШИРЯЕТ ИНВЕСТИВОЗМОЖНОСТИ

19 июня 2018 года АКРА повысило кредитный рейтинг ООО «Сэтл Групп» на одну ступень до BBB+(RU), прогноз «стабильный», и его выпуска — до BBB+(RU). Аналитики агентства отмечают, что *«повышение кредитного рейтинга связано с положительными изменениями уровня долговой нагрузки и показателей обслуживания долга, перспективами роста рентабельности, а также с повышением оценки операционного риск-профиля компании (в частности, за счет роста финансовой прозрачности)»*.

Повышение кредитного рейтинга является позитивным моментом для любой компании, в данном же случае его повышение до уровня «BBB+(RU)» аккредитованным Банком России агентством дает более широкие возможности для инвестирования в облигации Сэтл Групп средств пенсионных накоплений НПФ. Ранее облигации Сэтл Групп, согласно действующему законодательству, регламентирующему формирование инвестиционных портфелей НПФ, относились к активам, вложения в которые были ограничены 10% от общего объема портфеля НПФ.

Сэтл Групп (B+/-/BBB+(RU)/-) - крупнейший застройщик жилой недвижимости в Северо-Западном регионе России, занимающий третью позицию (после ГК ПИК и Группы ЛСР) на строительном рынке России. Владельцами Сэтл Групп являются физические лица с долями, распределенными следующим образом: Шубарев М.В. - 69%, Изак Я.Л. - 25%, Еременко И.А. -6%.

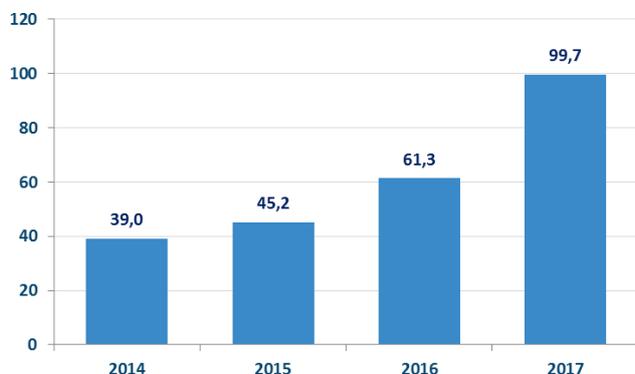
Итоги 2017 года. В 2017 году Сэтл Групп было введено 1,22 млн кв. м общей площади, продажи в денежном выражении увеличились на 9%. Согласно отчетности по МСФО, компания продемонстрировала рост всех основных финансовых показателей, в том числе выручки на 62,6% до 99,7 млрд руб., показателя EBITDA – на 29,3% до 10,3 млрд руб., чистой прибыли – на 35,3% до 7,9 млрд руб. При этом рентабельность снизилась: по показателю EBITDA на 2,6 п. п., составив 10,4%, по чистой прибыли на 1,6 п. п. до 7,9%.

Общий долг Сэтл Групп на 31.12.2017 г. составил 13,2 млрд руб., что на 62% выше по сравнению с началом 2017 года. Временная структура долга достаточно комфортна: доля долгосрочных кредитов и займов составляет на 31.12.2017г. порядка 53% всего кредитного портфеля. Краткосрочные кредиты и займы размере 6,3 млрд руб. покрываются имеющимися на балансе денежными средствами и эквивалентами только на 43%, однако, с учетом неиспользованных кредитных линий в размере 5,6 млрд руб. полностью перекрываются. Долговая нагрузка Сэтл Групп сохраняется на низком уровне. Метрика Чистый долг/EBITDA на 31.12.2017г. составила 1,0x. (0,9x на 31.12.2016 г.).

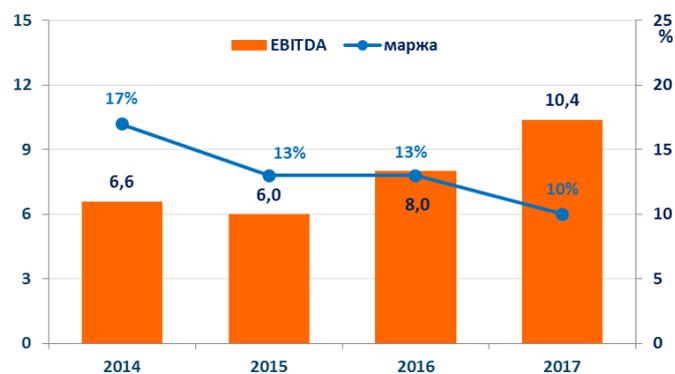
Публичная кредитная история На данный момент на долговом рынке Сэтл Групп представлена одним размещенным в ноябре 2017 г. выпуском локальных облигаций Сэтл Групп, 001P-01 (текущая YTM – 10,5% годовых при дюрации 2,84 года) с погашением в 2022г. Выпуск включен в Ломбардный список ЦБ РФ с поправочным коэффициентом 0,8x, а также возможно проведение операций РЕПО с ЦК МБ. На данный момент выпуск предлагает премию над кривой ОФЗ в размере порядка 320 б.п.



Выручка Сэтл Групп в 2014-2017 гг., млрд руб.



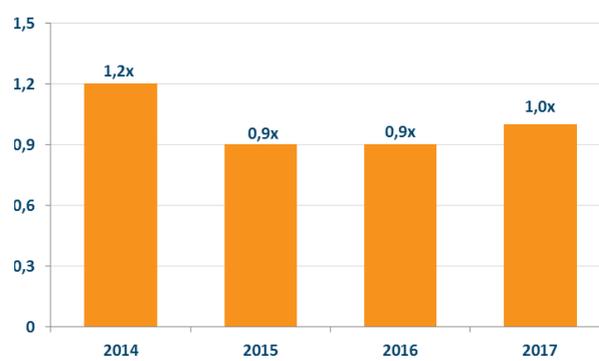
ЕБИТДА Сэтл Групп в 2014-2017 гг., млрд руб.



Долг Сэтл Групп в 2014-2017 гг., млрд руб.



Чистый долг/ЕБИТДА Сэтл Групп в 2014-2017 гг.



Показатели деятельности эмитентов за 2017 г. (МСФО, млн руб.)

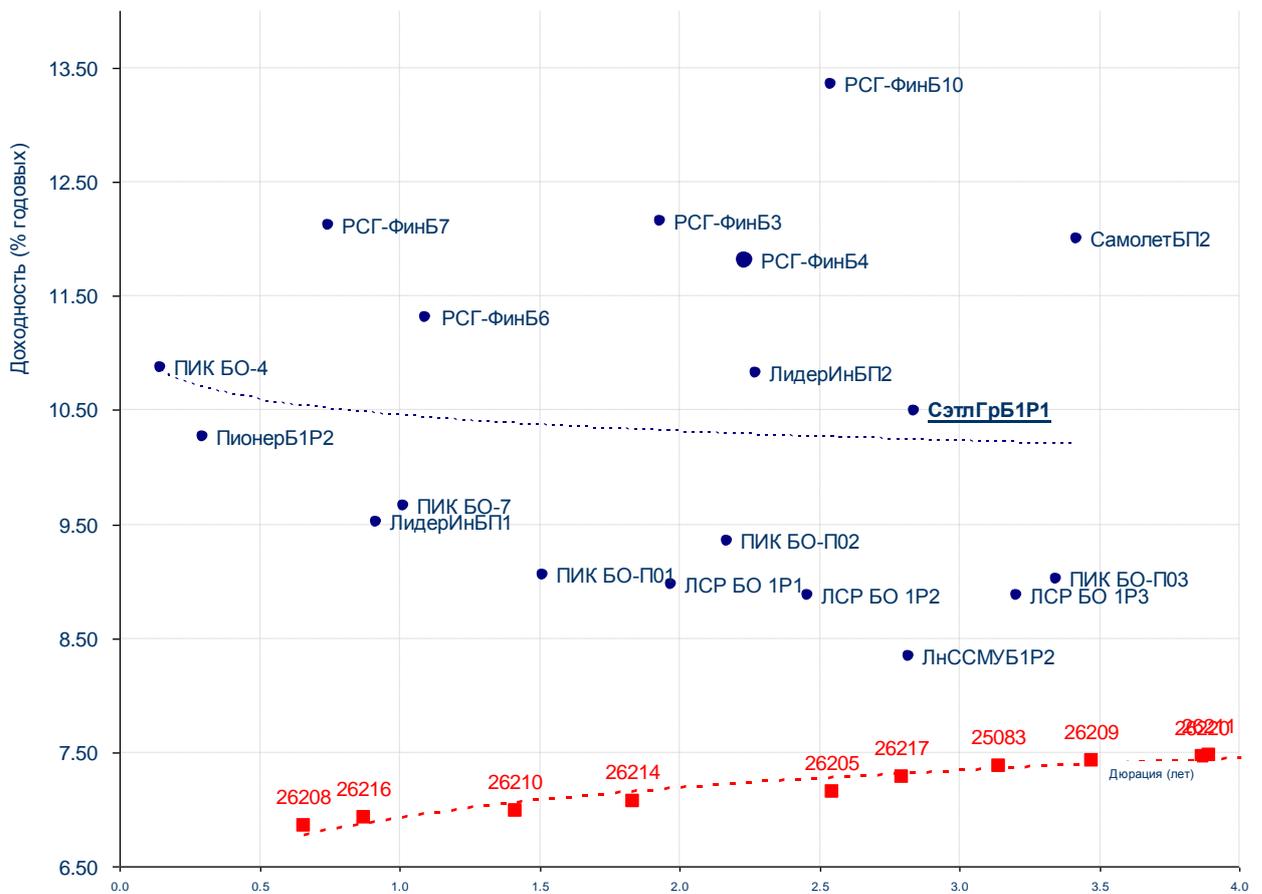
Показатели	Сэтл Групп	ГК ПИК	Группа ЛСР	Эталон ЛенСпецСМУ
Рейтинги *	B+/-/-/BBB+(RU)/-	B/-/-/BBB+(RU)/ruA-	-/B1/B/-/ruA	B+/-/-/-/ruA
Ввод жилья, тыс м. кв.	1 220	2 059	909	423
Выручка	99 652	175 134	138 494	53 220
ЕБИТДА	10 345	13 605	36 845	9 383
ЕБИТДА, маржа	10,4%	7,8%	27%	18%
Чистая прибыль	7 869	3 154	15 871	6 936
Чистая прибыль, маржа	7,9%	1,8%	11,5%	13,0%
Финансовый долг	13 168	60 486	72 786	21 259
Изменение к 2016г.	+62%	-8%	+31%	+61%
Доля краткосрочного долга	48%	26%	6%	8%
Чистый долг	10 303	15 034	43 073	13 549
Чистый долг / ЕБИТДА	1,0x	1,1x	1,2x	1,4x

* S&P/Moody's/Fitch/АКРА/Эксперт РА

Источник: данные компаний, расчеты БК РЕГИОН



КАРТА РЫНКА ОБЛИГАЦИЙ КОМПАНИЙ СТРОИТЕЛЬНОГО СЕКТОРА





БК «РЕГИОН»

Адрес: Москва, ул. Большая Ордынка, д.40/4, БЦ «Легион 1»

Многоканальный телефон: (495) 777 29 64

Факс: (495) 7772964 доб. 234

www.region.ru

REUTERS: REGION

BLOOMBERG: RGNM

ОПЕРАЦИИ НА ДОЛГОВОМ РЫНКЕ

РУБЛЕВЫЙ ОБЛИГАЦИОННЫЙ РЫНОК

Екатерина Шилева (доб. 253, shilyaeva@region.ru)

Татьяна Тетеркина (доб. 112, Teterkina@region.ru)

ОТРАСЛЕВАЯ АНАЛИТИКА

Валерий Вайсберг (доб.192, vva@region.ru)

АНАЛИТИКА ПО ДОЛГОВЫМ РЫНКАМ

Александр Ермак (доб. 405, aermak@region.ru)

Юлия Гапон (доб. 294, gapon@region.ru)

Группа компаний «РЕГИОН»

Данный обзор носит исключительно информационный характер и не может рассматриваться как предложение к заключению сделок с компаниями ГК РЕГИОН. Мы не претендуем на полноту и точность изложенной информации. Наши клиенты могут иметь позицию или какой-либо иной интерес в любой сделке прямо или косвенно упомянутой в тексте настоящего обзора. ГК РЕГИОН не несет ответственности за любой прямой или косвенный ущерб, наступивший в результате использования информации, изложенной в настоящем обзоре. Любые операции с ценными бумагами, упоминаемыми в настоящем обзоре, могут быть связаны со значительным риском.